

重庆渝开发股份有限公司

CHONGQING YUKAIFA CO.,LTD.

2005 年半年度报告

(全文)

报告日期：2005 年 7 月 29 日

目 录

第一节	重要提示.....	第 03 页
第二节	公司基本情况.....	第 03 页
第三节	股本变动和主要股东持股情况.....	第 05 页
第四节	董事、监事、高级管理人员情况.....	第 07 页
第五节	管理层讨论与分析.....	第 08 页
第六节	重要事项.....	第 10 页
第七节	财务报告.....	第 14 页
第八节	备查文件.....	第 15 页
附件：	会计报表及附注.....	第 16 页

第一节 重要提示

一、公司董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

二、公司所有董事均出席董事会。

三、公司半年度财务报告未经审计。

四、公司董事长粟志光先生、主管会计工作负责人罗宇星先生、会计机构负责人陈勇先生声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

第二节 公司基本情况

一、公司基本情况介绍

1、 公司法定中文名称： 重庆渝开发股份有限公司

公司法定英文名称： CHONGQING UKAIFACO.,LTD

2、 公司股票上市交易所： 深圳证券交易所

股票简称： 渝开发

股票代码： 000514

3、 公司注册地址： 重庆市渝中区曾家岩 1 号附 1 号

办公地址： 重庆市渝中区曾家岩 1 号附 1 号

邮政编码： 400015

电子信箱： ykf514@cta.cq.cn

4、 公司法定代表人： 粟志光

5、 公司董事会秘书： 夏光明

联系电话： 023-63858883

传真： 023-63856995

证券事务代表： 钱华

联系电话： 023-63856995

传真： 023-63856995

6、 公司联系地址： 重庆市渝中区曾家岩 1 号附 1 号

7、 公司选定信息披露报纸名称： 《证券时报》、《中国证券报》

8、 公司登载半年度报告网址： <http://www.cninfo.com.cn>

公司半年度报告备置地点： 公司董事会办公室

二、主要会计数据和财务指标

1、主要财务数据和指标

(单位：人民币/元)

指标项目	本报告期末	上年度期末	本报告期末比年初数增减(%)
流动资产	407,728,042.37	337,356,241.53	20.86%
流动负债	168,324,570.57	100,186,946.45	68.01%
总资产	431,875,410.63	360,502,596.99	19.80%
股东权益(不含少数股东权益)	176,786,980.63	173,508,067.51	1.89%
每股净资产	1.50	1.48	1.35%
调整后的每股净资产	1.50	1.48	1.35%
指标项目	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
净利润	3,278,913.12	4,927,684.50	-33.46%
扣除非经常性损益后的净利润	3,278,913.12	4,256,167.31	-22.96%
每股收益	0.03	0.04	-25.00%
	摊薄		
	加权		
净资产收益率(%)	1.85%	3.33%	-1.48%
	摊薄		
	加权		
经营活动产生的现金流量净额	-51,229,557.73	6,146,901.38	-933.42%

2、扣除的非经常性损益项目和涉及金额 (单位：人民币/元)

非经常性损益项目	金额
合计	0.00

3、按照中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则》第 9 号的要求计算的净资产收益率及每股收益 (单位：人民币/元)

报告期利润		净资产收益率(%)		每股收益(元/股)	
		全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	6,877,555.15	3.89	3.93	0.06	0.06
营业利润	3,879,512.29	2.19	2.22	0.03	0.03
净利润	3,278,913.12	1.85	1.87	0.03	0.03
扣除非经常性损益后的净利润	3,278,913.12	1.85	1.87	0.03	0.03

第三节 股本变动和主要股东持股情况

一、公司股份变动情况

报告期内，本公司不存在因送股、转增股本、增发新股、可转换公司债券转股或其它原因引起的股份总数及结构发生变动的情况。

二、公司股东情况介绍

1、截止 2005 年 6 月 30 日，本公司共有登记在册股东 15988 户，其中发起人国有股股东 1 户，定向法人境内法人股股东 5 户，流通股股东 15982 户。

2、公司前 10 名股东持股情况 (截止 2005 年 6 月 30 日)

名次	股东名称 (全称)	报告期内 增减(股)	报告期末持 股数量(股)	比例 (%)	股 份 类 别	质押或冻结 股份数量 (股)	股东性质
1	重庆市城市建设 投资公司	0	61,467,120	52.29	未流通	30,733,500	发起人国家股

2	富国投资有限公司	0	5,496,960	4.68	未流通	5,496,960	定向法人境内法人股
3	中国银河证券有限责任公司	0	3,120,000	2.65	未流通	3,120,000	定向法人境内法人股
4	江苏省国际信托投资公司	860,459	2,869,659	2.44	已流通	未知	流通股
5	信泰证券有限责任公司	853,088	2,358,588	2.01	已流通	未知	流通股
6	中国宝安集团股份有限公司	0	1,649,088	1.40	未流通	1,649,088	定向法人境内法人股
7	深圳市信诚投资有限公司	0	1,366,512	1.16	未流通	未知	定向法人境内法人股
8	西安怡和地产发展投资集团公司	0	1,200,000	1.02	未流通	1,200,000	定向法人境内法人股
9	谢百英	0	346,500	0.29	已流通	未知	流通股
10	崔志月	335,600	335,600	0.286	已流通	未知	流通股

注:公司前十名股东情况说明:

(1) 重庆市城市建设投资公司为本公司的控股股东,其代表国家持有本公司 61,467,120 股股份,占总股本的 52.29%,所持股份未上市流通。

重庆市城市建设投资公司于 2004 年 10 月将持有的本公司股份 3073.35 万股(占公司总股份的 26.15%,占持有本公司股份的 50%)质押给建设银行重庆分行营业部。

(2) 前 10 名股东中第 2、3、6、7、8 名为法人股东,所持股份未上市流通。其中富国投资有限公司系中国宝安集团股份有限公司的子公司,两股东之间存在关联关系。

(3) 前 10 名股东中第 4、5、9、10 名股东为流通股股东。公司未知其是否存在关联关系;也未知其他流通股股东是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。

(4) 前 10 名股东中富国投资有限公司 5,496,960 股、西安怡和地产发展集团有限公司 1,200,000 股为质押冻结;中国宝安集团股份有限公司 1,649,088 股为质押冻结及司法再冻结;中国银河证券有限责任公司 3,120,000 股为司法冻结。

(5) 报告期内公司控股股东或实际控制人未发生变化。

3、公司前 10 名流通股股东持股情况 (截止 2005 年 6 月 30 日)

序号	股东名称 (全称)	期末持有流通股的数量 (股)	种类 (A、B、H 股或其它)
1	江苏省国际信托投资公司	2,869,659	A
2	信泰证券有限责任公司	2,358,588	A
3	谢百英	346,500	A
4	崔志月	335,600	A
5	田如英	288,000	A
6	张士洪	250,400	A
7	崔洪高	246,100	A
8	刘晓英	203,400	A
9	韩 军	188,000	A
10	丁惠英	187,000	A

注：上述前 10 名流通股股东公司未知其是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。

第四节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事、高级管理人员持有公司股票的情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员未持有公司股票的情况。

二、报告期内董事、监事、高级管理人员的新聘或解聘情况

1、2005 年 2 月 1 日公司第四届董事会召开第三十四次会议，审议通过了《关于聘任夏光明先生为公司副总经理的议案》（本次董事会决议公告刊登于 2005 年 2 月 4 日的《证券时报》和《中国证券报》）。

2、2005 年 6 月 20 日公司第四届董事会召开第三十九次会议，会议审议通过了：（1）《关于刘永贤先生辞去公司第四届董事会董事长职务的议案》；（2）《关于推举栗志光先生

为公司第四届董事会董事长的议案》；(3)《关于张勋斌先生辞去公司总经理及总工程师职务的议案》；(4)《关于聘任罗宇星先生为公司总经理的议案》；(5)《关于聘任王安金先生为公司副总经理的议案》(本次董事会决议公告刊登于 2005 年 6 月 21 日的《证券时报》和《中国证券报》)。

第五节 管理层讨论与分析

一、公司经营活动总体状况

1、公司主营业务范围及经营状况

本公司主要业务范围包括房地产开发与经营、房地产信息咨询、实施土地整治、代办拆迁、工程监理、物业管理、建筑材料经销等。报告期内,公司管理层按照董事会确定的发展战略和年度经营计划目标,大力发展房地产开发主业,积极推行质量、进度和投资控制管理体系和项目网络计划目标考核体系,贯彻效率第一、效益为先的原则,强化内部管理,取得成效。报告期内,公司开发建设的凤天锦园二期项目在确保质量的基础上,施工进度全面提前,并实现了 7200 余万元的商品房预售;公司开发建设的长寿区世纪新城一期(商业一条街)工程项目施工进度达到网络控制计划要求,目前正在进行招商及预售等准备工作;公司投资开发的渝北区冉家坝(北岭锦园)片区项目前期规划、设计、报建等前期准备工作正按照网络计划的控制节点紧锣密鼓地顺利进行。公司代理实施的投资大厦装饰(修)工程和重庆市老干部活动中心工程的建设实施进度均达到计划要求。报告期内,公司房地产开发主营业务呈现出良好的发展态势,为实现年度经营计划奠定了基础。

截止报告期末,公司完成房地产开发投资 14,082.03 万元,与去年同期比较增长 234.41%;公司实现主营业务收入 2,750.57 余万元,与去年同期比较减少 44.75%;实现主营业务利润 687.76 万元,与去年同期比较减少 40.96%;实现净利润 327.89 万元,与去年同期比较减少 33.46%;

2、报告期内公司主营业务收入按产品分情况表

主营业务项目	主营业务收入(元)	主营业务利润(元)
房地产开发经营	24,584,178.00	6,104,349.42
房地产管理	2,572,688.11	448,574.19
其他房地产业	348,863.00	324,631.54

合 计	27,505,729.11	6,877,555.15
-----	---------------	--------------

说明：报告期内，公司凤天锦园二期项目虽实现商品房预售 7200 余万元，但由于受竣工、交付使用等相关条件限制，按照会计制度的规定，公司凤天锦园二期项目预售额本期未能确认为收入，须转至下一报告期或年度报告时才能确认。由于房地产开发项目具有周期性、季节性较强的特点，致本报告期公司主营业务收入和利润与去年同期相比有一定幅度减少；

3、报告期内占公司主营业务收入总额 10%以上的行业或产品具体情况如下：

行业或产品	主营业务收入 (元)	主营业务成本 (元)	毛利率 (%)	主营业务 收入比上 年同期增 减(%)	主营业务 成本比上 年同期增 减(%)	毛利率比 上年同期 增减(%)
房地产开发经营	24,584,178.00	17,179,286.26	30.12%	-34.22%	-48.39%	19.20%
房地产管理	2,572,688.11	1,982,616.07	22.94%	8.61%	58.68%	-24.32%
其它房地产业	348,863.00	5,044.00	98.55%	-96.53%	-99.31%	5.83%
其中：关联交易	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

4、主营业务分地区情况

地 区	主营业务收入(元)	主营业务收入比上年同期增减(%)
重庆市	27,505,729.11	-44.75%

5、报告期内单个参股公司的投资收益对本公司净利润的影响未达到 10%。

二、报告期内，公司利润构成主营业务及其结构，主营业务盈利能力未发生重大变化。

三、报告期内，公司未发生对利润产生重大影响的其他经营业务活动。

四、经营中的问题和困难及解决方案

报告期内，国家为了稳定住房价格，调整市场供给结构，遏制房地产市场投机，相继出台了涉及土地出让、住房价格等一系列调控政策，短期内对整个房地产市场形成了多面的影响，房地产市场出现了比较明显的观望等待和市场交易量急剧萎缩的态势。公司作为以房地产开发为主业的企业，自然摆脱不了受国家宏观政策调控的影响，在相对平淡的市场背景下，商品房销售难度增大，在某种程度上影响了公司已投入建设资金的及时回笼和生产经营的良性循环。与此同时，国家对房地产开发贷款采取紧缩的宏观金融政策调

整，金融机构对房地产开发企业申请贷款设置了诸多限制条件，客观上增加了公司融资工作的难度和资金方面压力。

报告期内，公司针对相对平淡的房地产市场，采取积极的应对措施，一方面及时调整销售策略，适应宏观形势的变化，一方面通过各种途径广泛积累客户资源，同时辅以灵活的销售方式和手段全力促销，收到了一定的效果。同时针对国家宏观金融政策的调整，公司在融资方面采取了相应的措施，通过各种融资渠道和融资方式，筹措建设资金，保证了公司生产经营得以有秩序地正常运行。

五、公司报告期投资情况

1、 募集资金的使用情况

报告期内，公司无募集资金或报告期以前募集资金的使用延继到报告期内的情况。

2、 非募集资金的投资情况

报告期内，公司非募集资金投资主要为公司开发建设的沙区凤天锦园小区、长寿区世纪新城和渝北区冉家坝三大房地产项目。

六、公司对上年年度报告中披露的本年度经营计划的修改情况

报告期内，公司未对本年度经营计划做出修改。公司的主营业务运行基本正常，发展较为顺利。

七、公司对本报告期至下一报告期期末盈利的预测

公司预测本报告期至下一报告期期末仍将实现盈利，净利润与上年同期相比将有一定幅度的增加。

八、上年年度报告中注册会计师对公司的财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。报告期内，公司管理层无说明事项。

第六节 重要事项

一、 公司治理状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《上市公司治理准则》的要求，不断完善公司法

人治理结构，规范运作。公司治理的实际状况与中国证监会有关文件的要求基本上不存在差异。报告期内，公司按照中国证监会的要求，对《公司章程》、《公司股东大会议事规则》、《公司董事会议事规则》、《公司监事会议事规则》、《公司信息披露管理办法》等进行了修改和完善。从基本制度方面保证了公司的规范运作与中、小股东权益的保障，促进了公司法人治理结构的完善。公司将进一步加强涉及法人治理结构的各项制度的建设和完善，强化投资者关系管理工作，促进公司法人治理结构的持续、健康发展。

二、报告期内利润分配方案、公积金转增股本方案的执行情况

公司按照 2004 年年度股东大会决定，在报告期内未实施利润分配，也未进行资本公积金转增股本。

2005 年半年度公司不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

三、报告期内的重大诉讼事项

报告期以前发生延续至报告期内的有关德恒证券有限责任公司挪用本公司保证金事项，报告期内，公司为了维护公司及广大股东的利益，采取了积极有效的措施，并通过各种手段和途径进行追讨。截止报告期末，保证金追讨工作取得初步进展。

四、报告期内重大资产收购、出售及资产重组事项

1、报告期前延续到报告期内的资产出售事项

报告期前无延续到报告期内的资产出售事项。

2、报告期内的资产收购事项

报告期前延续至报告期内的有关为公司参与重庆市渝北区冉家坝土地竞买，经过挂牌交易，公司以土地出让综合价金人民币 12860 万元获得渝北区冉家坝 32、33、39、40 号地块的土地使用权（该事项公告刊登在 2005 年 4 月 9 日《证券时报》和《中国证券报》上）。

截止报告期末，渝北区冉家坝片区（北岭锦园）项目涉及的规划、设计、报建等前期准备工作正按照网络计划的控制节点紧锣密鼓地顺利进行，并计划在下半年全面实施开发建设。

五、报告期内重大担保、控股股东及其子公司占用公司资金的总体情况

1、公司严格按照《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》、《公司章程》等法律法规的要求，积极贯彻落实证监发(2003)56号文件的精神，规范公司与控股股东及其他关联方的资金往来，降低经营风险，保护广大投资者的合法权益。报告期内，公司未发生中国证监会下发的证监发[2003]56号中涉及的对外担保事项。

2、报告期前发生延续到报告期内的重大担保事项

(1) 报告期前，本公司与兴业银行重庆分行于2004年12月2日签订《兴业银行短期借款合同》(兴银渝南贷字2004033号)，本公司向兴业银行重庆分行借款4000万元。市城投公司与兴业银行重庆分行于2004年12月2日签订《兴业银行保证合同》(兴银渝南保字2004033号)为本公司提供担保。本公司于2005年元月18日与市城投公司续签了《反担保协议书》，本公司继续将前次用于反担保的房屋资产再次抵押给市城投公司，作为市城投公司为本公司向兴业银行重庆分行借款4000万元提供信用担保的反担保(担保价值为4,070万元)

(2) 报告期前，公司分别与交通银行重庆分行人民路支行、中国建设银行重庆渝中支行签订个人住房贷款合作协议，协议约定：交通银行重庆分行人民路支行、中国建设银行重庆渝中支行分别向购买公司商品房的购房者发放个人住房按揭贷款，公司对上述按揭贷款承担连带保证责任及回购房屋责任(该事项公告刊登在2004年7月9日《证券时报》和《中国证券报》上)。上年末尚未结清的担保金额为2,600万元。截止本报告期末，上述个人按揭贷款担保余额为6156.28万元。

3、报告期前发生延续到报告期内占用本公司资金事项

(1) 报告期前发生延续到报告期内的控股股东重庆市城市建设投资公司占用本公司资金250万元，系按国家规定暂扣的工程质量保证金。占用方式为代理土地整治项目，占用原因系工程竣工未办理结算。

(2) 报告期以前结存到报告期内公司与其他关联方涉及资金占用的情况主要系公司子公司重庆力达物质贸易公司非经营性占用135.57万元(占用原因主要系资金周转困难，占用方式主要系代偿还债务)。报告期内公司新增资金占用2000元。

六、独立董事对公司累计和当期对外担保情况的独立意见

作为本公司的独立董事，按照中国证监会证监发（2003）56号《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（以下简称《通知》）的相关规定，我们本着对本公司及全体股东认真负责和实事求是的精神，对本公司累计和当期对外担保情况进行了认真的调查和核实，基于独立、客观判断的原则，特对本公司累计和当期对外担保情况进行专项说明并发表独立意见如下：

我们认为，公司能够严格按照《通知》的规定和要求执行，报告期内公司没有发生控股股东占用公司资金的情况；也没有发生为控股股东及持股 50%以下的其它关联方、任何非法人单位提供担保和违规对外担保的情况。

报告期以前发生延续到报告期内的担保事项主要有：重庆市城市建设投资公司为公司贷款提供担保，公司以房屋资产作价进行反担保；公司为购房者按揭贷款提供担保并承担连带保证责任及回购房屋责任事项。我们认为，公司未违反中国证监会证监发（2003）56号《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》的相关规定，前述担保事项不会对公司产生担保风险，对公司的生产经营和财务状况不会产生不利影响。

七、报告期内公司未发生重大关联交易事项

八、重大合同及其履行情况

1、报告期内公司未发生重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司重大托管、承包、租赁公司资产的事项。

2、报告期内公司未发生或以前发生但延续到报告期的重大委托他人进行现金资产管理的事项。

3、公司或持有公司 5%以上（含 5%）的股东在报告期内未发生或以前期间发生但延续到报告期的对公司经营成果、财务状况可能产生重要影响的承诺事项。

公司或持有公司 5%以上（含 5%）的股东在报告期内均未在指定报刊及网站上刊登任何对公司经营成果、财务状况可能产生重大影响的承诺事项。

九、报告期内公司、公司董事会及董事未发生受中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情况。

十、期后事项。

2005 年 7 月 2 日公司披露了《公司第四届董事会第四十次会议决议公告》、《关于召开 2005 年度第一次临时股东大会的通知》和《公司第四届监事会第十二次会议决议公告》(上述公告刊登在《证券时报》、《中国证券报》和深圳证券交易所巨潮网站 www.cninfo.com.cn 上)。

十一、报告期内公司披露重要信息索引

1、2005 年 2 月 4 日公司披露了《公司第四届董事会第三十四次会议决议公告》、《公司第四届监事会第十一次会议决议公告》、《公司独立董事对公司累计和当期对外担保情况的专项说明及独立意见》、《公司 2004 年年度报告摘要》和《公司关于召开 2004 年年度股东大会的通知》,刊登在《证券时报》、《中国证券报》和深圳证券交易所巨潮网站 www.cninfo.com.cn 上。

2、2005 年 2 月 23 日公司披露了《公司第四届董事会第三十五次会议决议公告》和《公司重大诉讼事项进展情况公告》,刊登在《证券时报》、《中国证券报》和深圳证券交易所巨潮网站 www.cninfo.com.cn 上。

3、2005 年 4 月 9 日公司披露了《2004 年年度股东大会决议公告》和《关于获得<国有土地使用权成交确认书>事项公告》,刊登在《证券时报》、《中国证券报》和深圳证券交易所巨潮网站 www.cninfo.com.cn 上。

4、2005 年 4 月 15 日公司披露了《2005 年第一季度报告》和《公司第四届董事会第三十六次会议决议公告》,刊登在《证券时报》、《中国证券报》和深圳证券交易所巨潮网站 www.cninfo.com.cn 上。

5、2005 年 6 月 21 日公司披露了《公司第四届董事会第三十九次会议决议公告》,刊登在《证券时报》和《中国证券报》和深圳证券交易所巨潮网站 www.cninfo.com.cn 上。

第七节 财务报告

一、公司半年度财务报告(未经审计)

- 1、会计报表(附后)。
- 2、会计报表附注(附后)。

第八节 备查文件目录

- 一、 载有公司董事长签名的半年度报告文本。
- 二、 载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本。
- 三、 报告期内公司在中国证监会指定报纸上公开披露的所有文件文本。
- 四、 公司章程文本。

重庆渝开发股份有限公司

董事长签名 粟志光

2005 年 7 月 29 日

合并资产负债表 (未经审计)

编制单位: 重庆渝开发股份有限公司

2005 年 6 月 30 日

单位: 人民币元

资 产	附注编号	期末数	年初数	负债和股东权益	附注编号	期末数	年初数
流动资产:				流动负债:			
货币资金	五、1	35,400,067.96	89,145,629.29	短期借款	五、9	40,000,000.00	40,000,000.00
短期投资				应付票据	五、10	2,930,660.00	5,949,916.25
应收票据	五、2		10,000,000.00	应付账款	五、11	21,720,142.37	28,969,847.90
应收股利				预收账款	五、11	80,228,457.30	2,310,607.75
应收利息				应付工资			
应收账款	五、3	7,063,866.12	14,085,966.06	应付福利费		353,066.78	157,344.68
其他应收款	五、3	43,060,618.15	42,239,394.74	应付股利			
预付账款	五、4	87,977,168.30	8,353,326.88	应交税金	五.9	13,108,541.29	13,357,245.55
应收补贴款				其他应交款	五.10	435,988.23	470,863.70
存货	五、5	234,226,321.84	173,531,924.56	其他应付款	五.8	9,547,714.60	8,971,120.62
待摊费用				预提费用			
一年内到期的长期债权投资				预计负债			
其他流动资产				一年内到期的长期负债			
				其他流动负债			
流动资产合计		407,728,042.37	337,356,241.53	流动负债合计		168,324,570.57	100,186,946.45
长期投资:				长期负债:			
长期股权投资	五、6	3,157,870.53	3,157,870.53	长期借款	五、14	81,500,000.00	81,500,000.00
长期债权投资				应付债券			
长期投资合计		3,157,870.53	3,157,870.53	长期应付款			
其中: 合并价差(贷差以“-”号填列)				专项应付款			
股权投资差额(贷差以“-”号填列)				其他长期负债	五、15	4,670,688.33	4,732,886.57
固定资产:							
固定资产原价	五、7	21,651,654.27	19,931,574.80	长期负债合计		86,170,688.33	86,232,886.57
减: 累计折旧		7,092,861.65	6,483,382.88	递延税项:			
固定资产净值		14,558,792.62	13,448,191.92	递延税款贷项			
减: 固定资产减值准备							
固定资产净额		14,558,792.62	13,448,191.92				
工程物资				负债合计		254,495,258.90	186,419,833.02
在建工程				少数股东权益		593,171.10	574,696.46
固定资产清理				股东权益:			
固定资产合计		14,558,792.62	13,448,191.92	股本	五、16	117,542,880.00	117,542,880.00
无形资产及其他资产:				减: 已归还投资			
无形资产				股本净额		117,542,880.00	117,542,880.00
长期待摊费用				资本公积	五、17	50,514,942.41	122,715,663.23
其他长期资产	五、8	6,430,705.11	6,540,293.01	盈余公积	五、18	5,945,449.80	17,342,158.61
无形资产及其他资产合计		6,430,705.11	6,540,293.01	其中: 公益金		5,697,847.45	5,697,847.45
				未确认的投资损失			
递延税项:				未分配利润	五、19	2,783,708.42	-84,092,634.33
递延税款借项				股东权益合计		176,786,980.63	173,508,067.51
资产总计		431,875,410.63	360,502,596.99	负债和股东权益总计		431,875,410.63	360,502,596.99

公司法定代表人: 粟志光

主管会计工作负责人: 罗宇星

会计机构负责人: 陈勇

合并利润及利润分配表（未经审计）

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

2005 年 1-6 月

单位：人民币元

项 目	附注编号	本期数	上年同期数
一、主营业务收入	五、20	27,505,729.11	49,781,988.63
减：主营业务成本	五、20	19,166,946.33	35,269,720.87
主营业务税金及附加	五、21	1,461,227.63	2,862,464.36
二、主营业务利润		6,877,555.15	11,649,803.40
加：其他业务利润	五、22	2,584,535.86	1,612,197.42
减：营业费用		1,499,878.53	1,738,566.06
管理费用		4,539,857.38	4,332,164.97
财务费用	五、23	-457,157.19	1,414,831.60
三、营业利润		3,879,512.29	5,776,438.19
加：投资收益			
补贴收入			
营业外收入			
减：营业外支出			17,404.02
四、利润总额		3,879,512.29	5,759,034.17
减：少数股东损益		18,474.64	40,784.40
未确认的投资损失			
所得税		582,124.53	790,565.27
五、净利润		3,278,913.12	4,927,684.50
加：年初未分配利润		-84,092,634.33	-114,106,807.16
其他转入		83,597,429.63	
六、可供分配的利润		2,783,708.42	-109,179,122.66
减：提取法定盈余公积			
提取法定公益金			
七、可供投资者分配的利润		2,783,708.42	-109,179,122.66
减：应付优先股股利			
提取任意盈余公积			
应付普通股股利			
转作股本的普通股股利			
八、未分配利润		2,783,708.42	-109,179,122.66

补充资料：

项 目	附注编号	本年数	上年数
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益			
2、自然灾害发生的损失			
3、会计政策变更增加（或减少）利润总额			
4、会计估计变更增加（或减少）利润总额			
5、债务重组损失			
6、其他			

公司法定代表人：粟志光

主管会计工作负责人：罗宇星

会计机构负责人：陈勇

合并现金流量表(未经审计)

编制单位:重庆渝开发股份有限公司

2005 年 1-6 月

单位:人民币元

项 目	附注编号	金 额	补充资料	附注编号	金 额
一、经营活动产生的现金流量:			1、将净利润调节为经营活动现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金		86,101,988.11	净利润		3,278,913.12
收到的税费返还			加:少数股东损益		18,474.64
收到的其他与经营活动有关的现金	五、25	3,544,292.94	加:计提的资产减值准备		106,118.46
现金流入小计		89,646,281.05	固定资产折旧		609,478.77
购买商品、接受劳务支付的现金		125,695,850.86	无形资产摊销		
支付给职工以及为职工支付的现金		3,696,770.57	长期待摊费用摊销		109,587.90
支付的各项税费		2,893,518.71	待摊费用减少(减:增加)		
支付的其他与经营活动有关的现金	五、25	8,589,698.64	预提费用增加(减:减少)		
现金流出小计		140,875,838.78	处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)		
经营活动产生的现金流量净额		-51,229,557.73	固定资产报废损失		
二、投资活动产生的现金流量:			财务费用		
收回投资所收到的现金			投资损失(减:收益)		
取得投资收益所收到的现金			递延税款贷项(减:借项)		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			存货的减少(减:增加)		-57,175,797.28
收到的其他与投资活动有关的现金		764,536.47	经营性应收项目的减少(减:增加)		-63,684,362.97
现金流入小计		764,536.47	经营性应付项目的增加(减:减少)		65,508,029.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		976,133.41	其他		
投资所支付的现金			经营活动产生的现金流量净额		-51,229,557.73
支付的其他与投资活动有关的现金			2、不涉及现金收支的投资和筹资活动:		
现金流出小计		976,133.41	债务转为资本		
投资活动产生的现金流量净额		-211,596.94	一年内到期的可转换公司债券		
三、筹资活动产生的现金流量:			融资租入固定资产		
吸收投资所收到的现金			3、现金及现金等价物净增加情况:		
其中:子公司吸收少数股东权益性投资所收到的现金			现金的期末余额	五、24	29,288,842.84
取得借款所收到的现金			减:现金的期初余额	五、24	84,248,597.51
收到的其他与筹资活动有关的现金			现金等价物的期末余额		
现金流入小计			减:现金等价物的期初余额		
偿还债务所支付的现金			现金及现金等价物净增加额		-54,959,754.67
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		3,518,600.00			
其中:子公司支付少数股东股利所支付的现金					
支付的其他与筹资活动有关的现金					
其中:子公司依法减资支付给少数股东的现金					
现金流出小计		3,518,600.00			
筹资活动产生的现金流量净额		-3,518,600.00			
四、汇率变动对现金的影响					
五、现金及现金等价物净增加额		-54,959,754.67			

公司法定代表人:粟志光

主管会计工作负责人:罗宇星

会计机构负责人:陈勇

资产负债表(未经审计)

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

2005 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注编号	期末数	年初数	负债和股东权益	附注编号	期末数	年初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	33,704,184.54	86,119,921.49	短期借款	五、9	40,000,000.00	40,000,000.00
短期投资				应付票据	五、10	2,930,660.00	5,949,916.25
应收票据	五、2		10,000,000.00	应付账款	五、11	21,712,621.46	28,962,326.99
应收股利				预收账款	五、11	80,082,707.30	2,280,607.75
应收利息				应付工资			
应收账款	五、3	7,056,639.09	14,069,139.03	应付福利费		84,429.20	
其他应收款	五、3	42,666,064.02	42,350,977.20	应付股利			
预付账款	五、4	87,972,731.18	7,718,889.76	应交税金	五、12	13,119,268.86	13,242,809.16
应收补贴款				其他应交款	五、13	434,472.75	468,273.26
存货	五、5	234,214,709.84	173,520,312.56	其他应付款	五、11	9,542,417.13	8,524,823.48
待摊费用				预提费用			
一年内到期的长期债权投资				预计负债			
其他流动资产				一年内到期的长期负债			
				其他流动负债			
流动资产合计		405,614,328.67	333,779,240.04	流动负债合计		167,906,576.70	99,428,756.89
长期投资：				长期负债：			
长期股权投资	五、6	9,392,525.54	9,226,067.32	长期借款	五、14	81,500,000.00	81,500,000.00
长期债权投资				应付债券			
长期投资合计		9,392,525.54	9,226,067.32	长期应付款			
其中：合并价差(贷差以“-”号填列)				专项应付款			
股权投资差额(贷差以“-”号填列)				其他长期负债	五、15	1,867,805.50	1,867,805.50
固定资产：							
固定资产原价	五、7	20,000,682.77	19,652,608.80	长期负债合计		83,367,805.50	83,367,805.50
减：累计折旧		6,981,174.15	6,388,286.26	递延税项：			
固定资产净值		13,019,508.62	13,264,322.54	递延税款贷项			
减：固定资产减值准备							
固定资产净额		13,019,508.62	13,264,322.54				
工程物资				负债合计		251,274,382.20	182,796,562.39
在建工程				少数股东权益			
固定资产清理				股东权益：			
固定资产合计		13,019,508.62	13,264,322.54	股本	五、16	117,542,880.00	117,542,880.00
无形资产及其他资产：				减：已归还投资			
无形资产				股本净额		117,542,880.00	117,542,880.00
长期待摊费用				资本公积	五、17	50,514,942.41	122,715,663.23
其他长期资产	五、8	35,000.00	35,000.00	盈余公积	五、18	5,450,245.10	16,846,953.91
无形资产及其他资产合计		35,000.00	35,000.00	其中：公益金		5,450,245.10	5,450,245.10
				未确认的投资损失			
递延税项：				未分配利润	五、19	3,278,913.12	-83,597,429.63
递延税款借项				股东权益合计		176,786,980.63	173,508,067.51
资产总计		428,061,362.83	356,304,629.90	负债和股东权益总计		428,061,362.83	356,304,629.90

公司法定代表人：粟志光

主管会计工作负责人：罗宇星

会计机构负责人：陈勇

利润及利润分配表（未经审计）

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

2005 年 1-6 月

单位：人民币元

项 目	附注编号	本年数	上年数
一、主营业务收入	五、20	24,933,041.00	47,413,288.72
减：主营业务成本	五、20	17,184,330.26	34,020,266.32
主营业务税金及附加	五、21	1,371,317.27	2,726,264.11
二、主营业务利润		6,377,393.47	10,666,758.29
加：其他业务利润	五、22	2,390,023.00	1,313,500.38
减：营业费用		1,499,878.53	1,738,566.06
管理费用		4,005,878.37	3,465,075.84
财务费用	五、23	-432,919.86	1,424,940.53
三、营业利润		3,694,579.43	5,351,676.24
加：投资收益		166,458.22	383,977.55
补贴收入			
营业外收入			
减：营业外支出			17,404.02
四、利润总额		3,861,037.65	5,718,249.77
减：少数股东损益			
未确认投资损失			
所得税		582,124.53	790,565.27
五、净利润		3,278,913.12	4,927,684.50
加：年初未分配利润		-83,597,429.63	-113,692,898.40
其他转入		83,597,429.63	
六、可供分配的利润		3,278,913.12	-108,765,213.90
减：提取法定盈余公积			
提取法定公益金			
七、可供投资者分配的利润		3,278,913.12	-108,765,213.90
减：应付优先股股利			
提取任意盈余公积			
应付普通股股利			
转作股本的普通股股利			
八、未分配利润		3,278,913.12	-108,765,213.90

补充资料：

项 目	附注编号	本年数	上年数
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益			
2、自然灾害发生的损失			
3、会计政策变更增加（或减少）利润总额			
4、会计估计变更增加（或减少）利润总额			
5、债务重组损失			
6、其他			

公司法定代表人：粟志光

主管会计工作负责人：罗宇星

会计机构负责人：陈勇

现金流量表(未经审计)

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

2005 年 1-6 月

单位：人民币元

项 目	附注编号	金 额	补充资料	附注编号	金 额
一、经营活动产生的现金流量：			1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		83,271,700.50	净利润		3,278,913.12
收到的税费返还			加：计提的资产减值准备		106,118.46
收到的其他与经营活动有关的现金	五、25	5,257,577.86	固定资产折旧		592,887.89
现金流入小计		88,529,278.36	无形资产摊销		
购买商品、接受劳务支付的现金		124,502,092.15	长期待摊费用摊销		
支付给职工以及为职工支付的现金		2,726,700.96	待摊费用减少（减：增加）		
支付的各项税费		2,735,321.84	预提费用增加（减：减少）		
支付的其他与经营活动有关的现金	五、25	7,704,960.29	处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		
现金流出小计		137,669,075.24	固定资产报废损失		
经营活动产生的现金流量净额		-49,139,796.88	财务费用		
二、投资活动产生的现金流量：			投资损失（减：收益）		-166,458.22
收回投资所收到的现金			递延税款贷项（减：借项）		
取得投资收益所收到的现金			存货的减少（减：增加）		-57,175,797.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			经营性应收项目的减少（减：增加）		-63,556,428.30
收到的其他与投资活动有关的现金			经营性应付项目的增加（减：减少）		67,780,967.45
现金流入小计			其他		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		971,533.41	经营活动产生的现金流量净额		-49,139,796.88
投资所支付的现金			2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
支付的其他与投资活动有关的现金			债务转为资本		
现金流出小计		971,533.41	一年内到期的可转换公司债券		
投资活动产生的现金流量净额		-971,533.41	融资租入固定资产		
三、筹资活动产生的现金流量：			3、现金及现金等价物净增加情况：		
吸收投资所收到的现金			现金的期末余额	五、24	27,592,959.42
取得借款所收到的现金			减：现金的期初余额	五、24	81,222,889.71
收到的其他与筹资活动有关的现金			加：现金等价物的期末余额		
现金流入小计			减：现金等价物的期初余额		
偿还债务所支付的现金			现金及现金等价物净增加额		-53,629,930.29
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		3,518,600.00			
支付的其他与筹资活动有关的现金					
现金流出小计		3,518,600.00			
筹资活动产生的现金流量净额		-3,518,600.00			
四、汇率变动对现金的影响					
五、现金及现金等价物净增加额		-53,629,930.29			

公司法定代表人：粟志光

主管会计工作负责人：罗宇星

会计机构负责人：陈勇

合并资产减值准备明细表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

2005 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	年初余额	本年增加数	本年减少数			年末余额
			因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计	
一、坏账准备合计	15,697,817.45	113,491.58			7,373.12	15,803,935.91
其中：应收账款	1,547,856.17				7,373.12	1,540,483.05
其他应收款	14,149,961.28	113,491.58				14,263,452.86
二、短期投资跌价准备合计						
其中：股票投资						
债券投资						
三、存货跌价准备合计	8,798,103.06					8,798,103.06
其中：开发产品	6,997,835.06					6,997,835.06
出租开发产品	1,800,268.00					1,800,268.00
开发成本						
四、长期投资减值准备合计	929,227.49					929,227.49
其中：长期股权投资	929,227.49					929,227.49
长期债权投资						
五、固定资产减值准备合计						
其中：房屋、建筑物						
机器设备						
六、无形资产减值准备合计						
其中：专利权						
商标权						
七、在建工程减值准备合计						
八、委托贷款减值准备合计						
九、总计	25,425,148.00	113,491.58			7,373.12	25,531,266.46

公司法定代表人：粟志光

主管会计工作负责人：罗宇星

会计机构负责人：陈勇

母公司资产减值准备明细表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

2005 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	年初余额	本年增加数	本年减少数			年末余额
			因资产价值 回升转回数	其他原因 转出数	合计	
一、坏账准备合计	14,665,594.66	113,491.58			7,373.12	14,771,713.12
其中：应收账款	871,097.90				7,373.12	863,724.78
其他应收款	13,794,496.76	113,491.58				13,907,988.34
二、短期投资跌价准备合计						
其中：股票投资						
债券投资						
三、存货跌价准备合计	6,997,835.06					6,997,835.06
其中：开发产品	6,997,835.06					6,997,835.06
出租开发产品						
开发成本						
四、长期投资减值准备合计	929,227.49					929,227.49
其中：长期股权投资	929,227.49					929,227.49
长期债权投资						
五、固定资产减值准备合计						
其中：房屋、建筑物						
机器设备						
六、无形资产减值准备合计						
其中：专利权						
商标权						
七、在建工程减值准备合计						
八、委托贷款减值准备合计						
九、总计	22,592,657.21	113,491.58			7,373.12	22,698,775.67

公司法定代表人：粟志光

主管会计工作负责人：罗宇星

会计机构负责人：陈勇

附件：

会计报表附注

一、公司简介

重庆渝开发股份有限公司（以下简称“公司”）系经重庆市经济体制改革委员会渝改委（1992）33号文批准，于1992年5月由原重庆市房屋开发建设公司改制为股份有限公司，并于1993年7月在深圳证券交易所上市。

1999年8月经临时股东大会审议通过，公司由“重庆市房地产开发股份有限公司”更名为“重庆渝开发股份有限公司”。截止2005年6月30日，公司总股本为117,542,880.00股。

公司注册地址为重庆市渝中区上曾家岩1号，法定代表人为粟志光。经营范围为主营房地产开发（壹级），房屋销售及租赁，房地产信息咨询，物业管理，受重庆市城市建设投资公司委托实施土地整治，代办拆迁，兼营各种建筑装饰材料、铝合金塑材、油漆、涂料、玻璃制品、日用杂品、家电设备等。

二、主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

1、会计准则和会计制度

执行企业会计准则和《企业会计制度》及其补充规定。

2、会计年度

自公历1月1日起至12月31日止。

3、记账本位币

以人民币为记账本位币。

4、记账基础和计价原则

以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

5、外币业务核算方法

发生外币业务时，按当月月初的中国人民银行公布的基准汇率和国家外汇管理局提供

的纽约外汇市场汇率将有关外币金额折合为人民币记账；月末时，将外币账户的外币余额按该月末的上述汇率折合为人民币。按照月末汇率折合的人民币金额与账面人民币金额之间的差额，作为汇兑损益计入当期损益；属于筹建期间的，计入长期待摊费用；属于与购建固定资产有关的借款产生的汇兑损益，按照借款费用资本化的原则进行处理。

6、现金等价物的确定标准

将期限短（一般是指从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资确认为现金等价物。

7、短期投资核算方法

能够随时变现并且持有时间不准备超过1年（含1年）的投资确认为短期投资，短期投资取得时以投资成本计价。短期投资持有期间所收到的股利、利息等，不确认投资收益，作冲减投资成本处理；处置时按实际取得价款与账面价值的差额确认为当期损益。

期末时，短期投资以成本与市价孰低计量，按单项投资市价低于成本的差额计提短期投资跌价准备。

8、坏账核算方法

（1）坏账确认标准

因债务人已破产或者死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；或者债务人逾期未履行偿债义务并且具有明显特征表明确实无法收回的应收款项。对确实无法收回的应收款项，经批准后作为坏账损失，并冲销计提的坏账准备。

（2）坏账损失核算方法

采用备抵法核算坏账损失。

（3）坏账准备的确认标准、计提方法和计提比例

期末时，按账龄分析法结合个别认定法对应收款项（包括应收账款和其他应收款）计提坏账准备，根据历史经验确定的不同账龄应收款项的坏账准备计提比例列示如下：

账 龄	计提比例(%)
1年以内	5
1—2年	10

2—3年	30
3—4年	50
4—5年	80
5年以上	100

关联单位的应收款项、有抵押或担保的应收款项、具有明显特征表明无法收回的应收款项等，其坏账准备的计提比例单独考虑。

(4) 账龄的确定方法

在存在多笔应收款项、且各笔应收款项账龄不同的情况下，收到债务单位当期偿还的部分债务，逐笔认定收到的是哪一笔应收款项；如果确实无法认定的，按照先发生先收回的原则确定，剩余应收款项的账龄按上述同一原则确定。

9、存货核算方法

(1) 存货分类

存货分为开发产品、开发成本、出租开发产品、库存材料和库存商品、低值易耗品等。

(2) 存货盘存制度

存货实行永续盘存制。

(3) 存货计价方法和摊销方法

开发产品采用实际成本核算，销售时按个别计价法结转其成本；开发成本采用实际成本核算；出租开发产品采用实际成本核算；库存材料和库存商品按实际成本计价，发出时采用加权平均法结转成本；低值易耗品采用五五摊销法核算。

开发用土地的核算方法：

尚未开发的土地使用权作为无形资产核算，待该项土地开发时再将其账面价值转入开发成本核算。开发用土地所发生的购买成本、征地拆迁补偿费及基础设施费等，在开发成本中单独核算，并根据开发项目的土地使用情况计入相应的开发产品成本中。

公共配套设施费用的核算方法：

A、不能有偿转让的公共配套设施：其成本由该公共配套设施服务的商品房承担，按

面积比例分配计入该商品房成本；公共配套设施的建设如滞后于该商品房建设，在该商品房完工时，对公共配套设施的建设成本进行预提。

B、能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

出租开发产品及周转房的摊销方法：按房屋建筑物的估计经济使用年限，采用直线法计算。

(4) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

期末时，存货以成本与可变现净值孰低计量，按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。与具有类似目的或最终用途并在同一地区生产和销售的产品系列相关，且难以将其与该产品系列的其他项目区别开来估价进行估价的存货，合并计提；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提。

10、长期投资核算方法

(1) 长期股权投资

持有时间准备超过1年（不含1年）的各种股权性质的投资，包括购入的股票和其他股权投资等，确认为长期股权投资，取得时以初始投资成本计价。

对其他单位的投资占该单位有表决权资本总额20%或20%以上，或虽投资不足20%但具有重大影响的，采用权益法核算；对其他单位的长期股权投资占该单位有表决权资本总额20%以下，或对其他单位的投资虽占该单位有表决权资本总额20%或20%以上，但不具有重大影响的，采用成本法核算。

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本与其享有被投资单位所有者权益份额的差额作为股权投资差额。对于初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益份额的借方差额，按一定期间摊销计入当期损益，合同规定了投资期限的，按投资期限平均摊销；合同没有规定投资期限的，股权投资差额按10年平均摊销。对于初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益份额的贷方差额，作为资本公积处理。初次投资和追加投资产生的股权投资差额按批分别计算，并按以下情况区别处理：

A、初次和追加投资产生的股权投资差额均为借方的，分别按规定的摊销年限摊销。但对金额较小的追加投资借方差额并入原借方差额按剩余年限一并摊销；

B、初次投资为借方差额，追加投资为贷方差额的，以追加投资产生的贷方差额为限冲减尚未摊销完的借方差额余额，未冲减完的借方或贷方差额分别按规定年限继续摊销或计入资本公积；

C、初次投资为贷方差额且已计入资本公积，追加投资为借方差额的，以初次投资产生的贷方差额为限冲减追加投资产生的借方差额，未冲减完的借方差额按规定年限分期摊销。

（2）长期债权投资

持有的在1年内（不含1年）不能变现或不准备随时变现的债券和其他债权投资，确认为长期债权投资，取得时以初始投资成本计价。

债券投资在持有期间按期计提利息收入，调整溢价或折价摊销额以及减去取得时发生的相关费用的摊销额后，计入当期损益。其他债权投资按期计算的应收利息确认为当期损益，但若计提的利息到期不能收回，则停止计提利息。到期收回或未到期提前处置债权投资时，实际取得的价款与其账面价值的差额，计入当期损益。

债券投资的初始投资成本减去相关费用及尚未到期的债券利息，与债券面值之间的差额，作为债券投资的溢价或折价。债券投资的溢价或折价采用直线法于确认相关债券利息收入时摊销。

（3）长期投资减值准备的确认标准和计提方法

期末时，若长期投资由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于长期投资的账面价值，则按单项长期投资可收回金额低于账面价值的差额计提长期投资减值准备。

11、固定资产核算方法

（1）固定资产标准

同时满足以下条件的有形资产：为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有；使用年限超过一年；单位价值超过2,000.00元。

（2）固定资产计价

按其取得时的成本作为入账的价值，取得时的成本包括买价、进口关税、运输和保险

等相关费用，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所必要的支出。

融资租入固定资产，将租赁开始日租赁资产原账面价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值。

(3) 固定资产分类和折旧方法

采用直线分类计提折旧，固定资产分类、估计经济使用年限、年折旧率及预计净残值率如下：

类别	估计经济使用年限	年折旧率(%)	预计净残值率(%)
房屋及建筑物	36	2.67	4.00
房屋装修	5-10	10-20	0.00
运输设备	11	8.73	4.00
办公设备	5-8	12.00-19.20	4.00
专用设备	12	8.00	4.00
其他设备	5-8	12.00-19.20	4.00

已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产的账面价值（即固定资产原价减去累计折旧和已计提的减值准备），以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。

(4) 固定资产减值准备的确认标准和计提方法

期末时，对固定资产逐项进行检查，如果由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的，按单项固定资产可收回金额低于其账面价值的差额提取固定资产减值准备。

12、在建工程核算方法

在建工程在达到预定可使用状态时结转固定资产。

期末时，对有证据表明在建工程已经发生了减值的，按单项在建工程预计可收回金额低于其账面价值的差额计提在建工程减值准备。

13、借款费用核算方法

(1) 购建固定资产专门借款的借款费用核算方法：

A、因购建固定资产专门借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额及辅助费用等，予以资本化，计入所购建固定资产（在建工程）成本。

B、借款费用资本化期间，在以下三个条件同时具备时开始：a.资产支出已经发生，b.借款费用已经发生，c.为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始；在固定资产达到预定可使用状态时结束。如果固定资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用。

C、借款费用资本化金额的计算方法如下：

$$\text{每一会计期间利息的资本化金额} = \frac{\text{至当期末止购建固定资产累计支出加权平均数}}{\text{}} \times \text{资本化率}$$

(2) 房地产开发的借款费用核算方法：

因开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前，计入开发成本。开发产品完工之后而发生的利息等借款费用，计入财务费用。

14、无形资产核算方法

(1) 无形资产系公司为生产商品、提供劳务、出租给他人或为管理目的而持有的、没有实物形态的非货币性长期资产，取得时以实际成本计价。

(2) 无形资产自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销，计入损益；该摊销期限不得超过相关合同规定的受益年限及法律规定的有效年限，且如无前述规定年限，则不应超过10年。

(3) 期末时，根据各项无形资产预计给企业带来未来经济利益的能力，按单项无形资产预计可收回金额低于其账面价值的差额计提无形资产减值准备。若预计某项无形资产已经不能给公司带来未来经济利益，则将其一次性转入当期费用。

15、长期待摊费用核算方法

长期待摊费用按实际发生额入账，采用直线法在受益期限或规定的摊销期限内摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

筹建期间发生的费用（除购建固定资产外），先在长期待摊费用中归集，在开始生产经营当月一次转入损益。

16、维修基金的核算方法

收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入“代管基金”，专项用于住宅共同部位共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新；或存入商品房所在地房屋管理局设立的物业专项维修资金专户，由商品房所在地房屋管理局负责指导、监督专项维修资金的管理与使用。

17、质量保证金的核算方法

按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限、从应支付的土建安装工程款中扣出，列为其他应付款。在保修期内由于质量而发生的维修费用，直接在本项目列支，保修期结束后结算。

18、预计负债核算方法

如发生与或有事项相关的义务并同时符合以下条件时，在资产负债表中反映为预计负债。（1）该义务是公司承担的现实义务；（2）该义务的履行很可能导致经济利益流出公司；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

19、收入确认原则

（1）销售商品的收入

在下列条件均能满足时确认收入实现：已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；与交易相关的经济利益能够流入公司；相关的收入和成本能够可靠地计量。

（2）提供劳务的收入

在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入；如果劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入；在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，按谨慎性原则对劳务收入进行确认和计量。

（3）让渡资产使用权的收入

在下列条件同时满足时确认收入实现：与交易相关的经济利益能够流入企业；收入金额能够可靠的计量。

(4) 出租物业收入

以合同约定的租赁时间和方法计算，且预计租金收入能够流入时，确认收入实现。

(5) 物业管理收入

按合同约定和提供物业管理的期限和收费标准计算，且预计相关的价款能够流入时，确认收入实现。

20、所得税的会计处理方法

所得税的会计处理采用应付税款法。

21、会计政策变更

报告期内无会计政策变更的情况。

22、合并会计报表的编制方法

(1) 合并的会计方法

以母公司及纳入合并范围的子公司个别会计报表为基础，汇总各项目数额，并抵销母子公司间和子公司间的投资、往来款项和重大的内部交易后，编制合并会计报表；对合营企业的会计报表则采用比例合并法编制合并会计报表。

(2) 合并范围的确定原则

除公司（母公司）外，将满足下述条件的单位的会计报表纳入合并范围：公司对该单位的投资占该单位有表决权资本总额50%以上（不含50%）；或公司对该单位的投资占该单位有表决权资本总额50%以下（含50%）但公司对其具有实质控制权。满足上述条件的单位，如果其规模较小也可不予以合并，但未予合并单位的资产总额之和、主营业务收入之和占所有母子公司相应指标总和的比例应在10%以下，该单位当期净利润中母公司所拥有的数额占母公司当期净利润额的比例也应在10%以下。

三、税项

1、主要税种及税率

税 种

税 率（%）

营业税	5
土地增值税	按超率累进税率30%—60%
企业所得税	15
城市维护建设税	7

2、附加税费及比例

种 类	比 例 (%)
教育附加费	3
交通重点建设附加费 (注)	5

注：根据重庆市地方税务局文件渝地税发【2005】54号《重庆市地方税务局关于停止征收交通重点建设附加费的通知》，从2005年3月1日起在全市范围内停止征收交通重点建设附加费。

四、控股子公司及合营企业基本情况

控股子公司名称	业务性质	经营范围	注册资 本 (万 元)	公司对其 投资额 (万元)	所占 权益 比例	是否合 并报表
1、重庆渝开发物 业管理有限公司	服务业	物业管理、房屋 租赁	500	450	90%	是
2、重庆渝开发物 资实业公司*	商业	批发及零售建筑 材料、钢材、电 器等	250	250	100%	是
3、重庆力达物资 贸易公司**	商业	批发、零售金属 材料、电器、五 金等	120	130	100%	否

*注：公司对其持股比例系直接持股及间接持股比例之和。

**注：拟进行清算，故未纳入合并会计报表范围。

五、合并会计报表主要项目注释(金额单位：人民币元)

1、货币资金

项 目	期 末 数	年 初 数
现 金	174,383.45	57,309.71
银行存款	33,513,147.75	87,412,054.63
其中：按揭保证金	4,398,688.36	3,220,766.83
其他货币资金	1,712,536.76	1,676,264.95
其中：住房资金管理中心售房款	302.55	302.55
住房资金管理中心公共维修	1,712,234.21	1,675,962.40
合 计	<u>35,400,067.96</u>	<u>89,145,629.29</u>

2、应收票据

(1) 明细列示如下：

种 类	期 末 数	年 初 数
银行承兑汇票	0	10,000,000.00
合 计	<u>0.00</u>	<u>10,000,000.00</u>

(2) 无持公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位欠款。

3、应收款项

(1) 应收账款

a. 账龄分析及坏账准备列示如下：

账 龄	期 末 数			年 初 数		
	金 额	比 例 (%)	坏账准备	金 额	比 例 (%)	坏账准备
1年以内	5,389,247.38		140,567.04		78.25	125,675.00
1—2年	1,847,024.30		105,702.43		12.98	105,702.43
2—3年	68,000.00		0		0.43	20,400.00
3—4年	2,526.16		1263.08		0.02	1,263.08

4—5年	23,004.16		18,403.33		0.15	18,403.33
5年以上	1,274,547.17		1,274,547.1		8.17	1,276,412.33
合 计	<u>8,604,349.17</u>	<u>100.00</u>	<u>1,540,483.0</u>	<u>15,633,822.23</u>		<u>1,547,856.17</u>

b. 欠款金额前五名项目的总欠款金额为4,194,785.53元，占应收账款总额的48.75%。

c. 持公司52.29%表决权股份的股东单位重庆市城市建设投资公司的欠款2,500,000.00元，系重庆市城市建设投资公司根据工程管理规定及与公司签定《土地整治工程项目建设代理合同》的约定暂扣的工程质量保证金。

(2) 其他应收款

a. 账龄分析及坏账准备列示如下：

账 龄	期 末 数			年 初 数		
	金 额	比 例 (%)	坏 账 准 备	金 额	比 例 (%)	坏 账 准 备
1年以内	42,199,341.15		202,713.14	41,464,821.33	73.53	109,241.07
1—2年	473,777.44		47,377.74	273,582.27	0.49	27,358.23
2—3年	907,986.35		272,395.91		1.61	272,395.91
3—4年	476,522.74		474,522.74	476,522.74	0.85	474,522.74
4—5年	10,500,000.00		10,500,000.		18.62	10,500,000.00
5年以上	2,766,443.33		2,766,443.3		4.90	2,766,443.33
合 计	<u>57,324,071.01</u>	<u>100.00</u>	<u>14,263,452.</u>	<u>56,389,356.02</u>		<u>14,149,961.28</u>

b. 欠款金额前五名项目的总欠款金额为53,287,765.33元，占其他应收款总额的92.96%。

c. 金额较大的其他应收款项目列示如下：

项 目	期 末 数	性 质 或 内 容
德恒证券有限责任公司*	39,722,032.00	保证金及诉讼费等
上海兴业防伪网络产业有限公司	10,500,000.00	往来款
重庆力达物资贸易公司	1,355,733.33	往来款

重庆新世界实业有限公司	1,000,000.00	借款
-------------	--------------	----

*注：详见附注十二、1。

d. 无持公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位欠款。

(3) 坏账准备计提特殊情况说明如下：

a. 截止2005年6月30日，公司应收按揭售房款为3,658,000.00元，该部分债权系向按揭银行收取。该类按揭售房款由商品房购买人以其所购房屋作为抵押物，属有抵押的债权，公司风险较小，故对其不计提坏账准备。

b. 由于上海兴业防伪网络产业有限公司财务状况恶化，公司对其债权1,050万元已无法收回，2001年对该债权全额计提坏账准备，本年该债权已计提坏账准备余额无变化。

c. 对于公司应补缴但已无法追查至个人的个人所得税472,522.74元，实质已无法收回，2001年公司对该债权全额计提坏账准备，本年该债权已计提坏账准备余额无变化。

d. 截止2005年6月30日，公司存入德恒证券有限责任公司的保证金余额为39,280,000.00元。由于附注十二、1所述之原因，对该部分债权不计提坏账准备。

4、预付账款

(1) 账龄分析列示如下：

账 龄	期 末 数		年 初 数	
	金 额	所占比例 (%)	金 额	所占比例 (%)
1年以内	87,820,168.54	99.82	8,308,799.76	99.47
1-2年	156,999.76	0.18	40,090.00	0.48
2-3年			0.00	0.00
3年以上			4,437.12	0.05
合 计	<u>87,977,168.30</u>	<u>100.00</u>	<u>8,353,326.88</u>	<u>100.00</u>

(2) 账龄超过1年的预付账款：未收回的原因是工程尚未办理结算。

(3) 无持公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位欠款。

5、存货

(1) 存货账面余额及跌价准备列示如下：

项 目	期 末 数		年 初 数	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
开发成本	198,644,414.87	0	136,976,247.83	0
开发产品	42,492,026.03	6,997,835.06	43,465,795.79	6,997,835.06
低值易耗品	87,716.00	0	87,716.00	0
合 计	<u>241,224,156.90</u>	<u>6,997,835.06</u>	<u>180,529,759.62</u>	<u>6,997,835.06</u>

(2) 存货跌价准备列示如下：

项 目	年 初 数	本期 增加	因资产价值 回升转回数	其他原因 转出数	期 末 数	可变现
						净值确定 依据
开发产品	6,997,835.06				6,997,835.06	*
合 计	<u>6,997,835.06</u>	<u>0.00</u>		<u>0.00</u>	<u>6,997,835.06</u>	

*注：以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额作为可变现净值。

6、长期股权投资

(1) 分项列示如下：

项 目	期 末 数		年 初 数	
	投资金额	减值准备	投资金额	减值准备
对子公司投资	929,227.49	929,227.49		929,227.49
其他股权投资	3,157,870.53	0	3,157,870.53	0
合 计	<u>4,087,098.02</u>	<u>929,227.49</u>	<u>4,087,098.02</u>	<u>929,227.49</u>

(2) 长期股票投资明细列示如下：

被投资单位名称	股份类	股票数量	占被投资公司	初始投资成本	期末市价总额
---------	-----	------	--------	--------	--------

重庆金属材料股份有限公司	法人股	30,000	小于1%	36,000.00
--------------	-----	--------	------	-----------

(3) 除长期股票投资外的其他长期股权投资明细列示如下：

被投资单位名称	投资起止日期	占被投资单位 注册资本比例	初始投资金额
重庆力达物资贸易公司	1995.8—长期	100%	929,227.49
重庆川路塑胶销售有限责任公司*	1996.10—长期	20%	169,215.08
重庆长江三峡路桥有限责任公司	1999.9—2025.9	15%	2,952,655.45
小计			<u>4,051,098.02</u>

*注：因对重庆川路塑胶销售有限责任公司无重大影响，公司对其投资采用成本法核算。

(4) 长期股权投资减值准备列示如下：

被投资单位名称	年初数	本期计提	因资产价值回升转回数	其他原因转出数	期末数	计提的原因
重庆力达物资贸易公司	929,227.49				929,227.49	
合计	<u>929,227.49</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>929,227.49</u>	

7、固定资产

(1) 固定资产原值列示如下：

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋建筑物*	7,252,053.14	1,020,720.00	0	8,272,773.14
房屋装修	4,530,479.90	290,245.97	0	4,820,725.87

运输设备*	4,640,605.70	66,423.00	0	4,707,028.70
办公设备	3,394,363.73	342,690.50	0	3,737,054.23
其他设备	114,072.33	0	0	114,072.33
合计	<u>19,931,574.80</u>	<u>1,720,079.47</u>	<u>0.00</u>	<u>21,651,654.27</u>

*注：房屋建筑物、运输设备本期增加系购入渝丰物业公司的资产导致。

(2) 累计折旧列示如下：

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	2,264,999.84	67,111.74		2,332,111.58
房屋装修	113,262.00	226,524.00		339,786.00
运输设备	1,841,338.90	173,722.84		2,015,061.74
办公设备	2,165,352.64	137,477.39		2,302,830.03
其他设备	98,429.50	4,642.80		103,072.30
合计	<u>6,483,382.88</u>	<u>609,478.77</u>	<u>0.00</u>	<u>7,092,861.65</u>

(3) 报告期内无应提取减值准备的情况。

8、其他长期资产

其他长期资产账面余额及跌价准备列示如下：

项目	期末数		年初数	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
出租开发产品	8,195,973.11	1,800,268.00	8,305,561.01	1,800,268.00
其他	35,000.00	0	35,000.00	0
合计	<u>8,230,973.11</u>	<u>1,800,268.00</u>	<u>8,340,561.01</u>	<u>1,800,268.00</u>

9、短期借款

明细列示如下：

借款类别	期末数	年初数
------	-----	-----

保证借款*	40,000,000.00	40,000,000.00
合 计	<u>40,000,000.00</u>	<u>40,000,000.00</u>

*注：详见附注八、1.（4）c。

10、应付票据

（1）明细列示如下：

种 类	期 末 数	年 初 数
银行承兑汇票	2,930,660.00	5,949,916.25
合 计	<u>2,930,660.00</u>	<u>5,949,916.25</u>

（2）无欠持本公司 5 % 以上（含 5 %）表决权股份的股东单位的款项。

11、应付款项

（1）应付账款

a. 无账龄超过三年的大额应付账款。

b. 无欠持公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

（2）预收账款

a. 无账龄超过一年的大额预收账款。

b. 欠持公司 52.29% 表决权股份的股东单位重庆市城市建设投资公司的款项为 40,352,000.00 元，系预收的投资大厦复建工程项目工程进度款。

（3）其他应付款

a. 金额较大的其他应付款列示如下：

单位名称	金 额	性质或内容
重庆黑马物业有限公司	1,255,650.00	损失赔偿款
重庆长江建筑工程公司	1,200,000.00	保证金
重庆渝发建设公司	1,000,000.00	保证金

b. 账龄超过三年的大额其他应付款列示如下：

单位名称	金 额	未偿还的原因
重庆黑马物业有限公司	1,255,650.00	未催收

c. 无欠持公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位的款项。

12、应交税金

税 种	期 末 数	年 初 数	执行税率(%)
营 业 税	7,924,367.04	8,133,900.82	5
城市维护建设税	479,158.92	494,222.55	7
企业所得税	4,391,340.74	4,064,710.12	15
个人所得税	7,113.70	6,668.49	
土地增值税	306,560.89	657,743.57	按预售房收入的1% 预计
合 计	<u>13,108,541.29</u>	<u>13,357,245.55</u>	

13、其他应交款

项 目	期 末 数	年 初 数	性 质	计缴标准(%)
交通重点建设附加费	256,044.65	285,472.99	附加税	5
教育附加费	179,943.58	185,390.71	附加税	3
合 计	<u>435,988.23</u>	<u>470,863.70</u>		

*注：详见附注三、2。

14、长期借款

借款条件	期 末 数	年 初 数
保证借款*	80,000,000.00	80,000,000.00
财政拨改贷	1,500,000.00	1,500,000.00
合 计	<u>81,500,000.00</u>	<u>81,500,000.00</u>

*注：详见附注八、1. (4) c。

15、其他长期负债

类 别	项 目	期 末 数	年 初 数
其他来源取得的款项	代管维修基金	4,670,688.33	4,732,886.57
合 计		<u>4,670,688.33</u>	<u>4,732,886.57</u>

16、股本

项 目	年 初 数	本期 增加	本期 减少	期 末 数
一、未上市流通股份				
发起人股份	74,299,680.00			74,299,680.00
其中：国家拥有股份	61,467,120.00			61,467,120.00
境内法人持有股份	12,832,560.00			12,832,560.00
二、已上市流通股份				
境内上市的普通股	43,243,200.00			43,243,200.00
三、股份总数	<u>117,542,880.00</u>			<u>117,542,880.00</u>

17、资本公积

项 目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	32,281,753.50		32,281,753.50	0.00

关联交易差价	27,809,668.53	0	27,809,668.53
其他资本公积	62,624,241.20	39,918,967.32	22,705,273.88
合 计	<u>122,715,663.23</u>	<u>0.00</u>	<u>72,200,720.82</u> <u>50,514,942.41</u>

注：本报告期减少72,200,720.82元，系根据2005年4月8日通过的2004年年度股东大会决议，用于弥补累计未弥补亏损所致。

18、盈余公积

项 目	年 初 余 额	本 期 增 加	本 期 减 少	期 末 余 额
法定盈余公	5,697,847.45		5,450,245.10	247,602.35
公益金	5,697,847.45		0	5,697,847.45
任意盈余公	5,946,463.71		5,946,463.71	0.00
合 计	<u>17,342,158.61</u>	<u>0.00</u>	<u>11,396,708.81</u>	<u>5,945,449.80</u>

注：本报告期减少11,396,708.81元，系根据2005年4月8日通过的2004年年度股东大会决议，用于弥补累计未弥补亏损所致。

19、未分配利润

项 目	本年利润 分配比例	本 期 数	上 年 数
年初未分配利润		-84,092,634.33	-114,106,807.16
加：本年净利润		3,278,913.12	30,095,468.77
其他转入		83,597,429.63	
减：提取法定盈余公积	10%		40,647.97
提取法定公益金	10%		40,647.97
应付优先股股利			
提取任意盈余公积			
应付普通股股利			
转作股本的普通股股			

年末未分配利润 2,783,708.42 -84,092,634.33

注：其他转入83,597,429.63元，系根据2005年4月8日通过的2004年年度股东大会决议，以资本公积72,200,720.82元和盈余公积11,396,708.81元弥补累计未弥补亏损。

20、主营业务收入与主营业务成本

按主营业务性质列示如下：

主营业务性质	本 期 数		上 年 同 期 数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
商品房销售	24,584,178.00	17,179,286.26	37,370,979.10	33,289,409.32
物业管理	2,572,688.11	1,982,616.07	2,368,699.91	1,249,454.55
代理土地整治	0	0	7,921,607.92	727,917.00
房租收入	242,063.00	5,044.00	68,778.70	2,940.00
其他	106,800.00	0	2,051,923.00	0
合 计	<u>27,505,729.11</u>	<u>19,166,946.33</u>	<u>49,781,988.63</u>	<u>35,269,720.87</u>

21、主营业务税金及附加

项 目	计缴标准 (%)	本期数	上年同期数
营业税	5	1,324,835.98	2,489,099.44
城市维护建设税	7	92,737.45	174,236.96
交通重点建设附加	5	3,909.15	77,041.68
教育附加费	3	39,745.05	122,086.28
合 计		<u>1,461,227.63</u>	<u>2,862,464.36</u>

*注：详见附注三、2。

22、其他业务利润

项 目	本 期 数	上 年 同 期 数
	收 入	利 润
	成 本	利 润
代理征地拆迁	0	0
	0	1,375,045.87

房屋租赁	301,842.80	107,329.94	194,512.86	272,473.29
开发项目转让*	3,500,000.00	1,109,977.00	2,390,023.00	0
监理收入	0	0	0	-37,220.49
投资大厦项目部	0	0	0	-24,325.00
其他	0	0	0	26,223.75
合计	<u>3,801,842.80</u>	<u>1,217,306.94</u>	<u>2,584,535.86</u>	<u>1,612,197.42</u>

*注：系公司银杏山庄开发项目转让。

23、财务费用

项 目	本 期	上 年 同 期 数
利息支出	0	1,602,378.34
减：利息收入	501,130.08	212,857.23
加：汇兑损失	0	0
减：汇兑收益	0	0
加：其他	43,972.89	25,310.49
合 计	<u>-457,157.19</u>	<u>1,414,831.60</u>

24、现金的期初余额和期末余额

现金流量表中的现金期初余额为84,248,597.51元，期末余额为29,288,842.84元，分别较资产负债表的货币资金期初余额89,145,629.29元、期末余额35,400,067.96元少4,897,031.78元、6,111,225.12元，原因系：

(1) 银行存款中的按揭保证金为公司以按揭贷款方式售房，为购房者依约归还银行贷款提供保证而专户存放在银行的保证金，因其流动性受到限制而作了扣除；

(2) 其他货币资金为公司存入住房资金管理中心的售房款和公共维修基金，因其流动性受到限制而作了扣除。

25、收到或支付的其他与经营活动有关的现金

(1) 本期收到的其他与经营活动有关的现金中金额较大的项目列示如下：

项 目	金 额
收到的银行存款利息	500,943.64

(2) 本期支付的其他与经营活动有关的现金中金额较大的项目列示如下：

项 目	金 额
付凤天二组团代收维修基金	1,352,852.00
付长寿建委世纪新城民工保证金	360,000.00
退渝西园林公司凤天工程保证金	300,000.00
付重庆天健会计师事务所 2004 年审费	330,000.00
付兴业防伪网络公司担保案执行款	300,000.00

六、母公司会计报表主要项目注释（金额单位：人民币元）

1、应收款项

(1) 应收账款

a. 账龄分析及坏账准备列示如下：

账 龄	期 末 数			年 初 数		
	金 额	比 例 (%)	坏账准备	金 额	比 例 (%)	坏账准备
1年以内	5,385,347.38	67.99	139,892.04	12,220,355.28	81.79	125,000.00
1—2年	1,847,024.30	23.32	105,702.43	2,030,024.30	13.59	105,702.43
2—3年	68,000.00	0.86	0	68,000.00	0.46	20,400.00
3—4年	2,526.16	0.03	1,263.08	2,526.16	0.02	1,263.08
4—5年	2,994.00	0.04	2,395.20	2,994.00	0.02	2,395.20
5年以上	614,472.03	7.76	614,472.03	616,337.19	4.12	616,337.19
合 计	<u>7,920,363.87</u>	<u>100.00</u>	<u>863,724.78</u>	<u>14,940,236.93</u>	<u>100.00</u>	<u>871,097.90</u>

b. 欠款金额前五名项目的总欠款金额为3,780,408.51元，占应收账款总额的47.73%。

c. 持公司52.29%表决权股份的股东单位重庆市城市建设投资公司的欠款2,500,000.00元，系重庆市城市建设投资公司根据工程管理规定及与公司签定《土地整治工程项目建设代理合同》的约定暂扣的工程质量保证金。

(2) 其他应收款

a. 账龄分析及坏账准备列示如下：

账龄	期 末 数			年 初 数		
	金 额	比 例 (%)	坏账准备	金 额	比 例 (%)	坏账准备
1 年以下	41,803,822.50	73.89	199,748.62	41,576,739.27	74.05	106,406.55
1-2 年	473,777.44	0.84	47,377.74	272,282.27	0.48	27,228.23
2-3 年	907,986.35	1.60	272,395.91	907,986.35	1.62	272,395.91
3-4 年	472,522.74	0.84	472,522.74	472,522.74	0.84	472,522.74
4-5 年	10,500,000.00	18.56	10,500,000.00	10,500,000.00	18.70	10,500,000.00
5 年以上	2,415,943.33	4.27	2,415,943.33	2,415,943.33	4.31	2,415,943.33
合 计	<u>56,574,052.36</u>	<u>100.00</u>	<u>13,907,988.34</u>	<u>56,145,473.96</u>	<u>100.00</u>	<u>13,794,496.76</u>

b. 欠款金额前五名项目的总欠款金额为53,287,765.33元，占其他应收款总额的94.19%。

c. 金额较大的其他应收款项目列示如下：

项 目	期 末 数	性 质 或 内 容
德恒证券有限责任公司*	39,722,032.00	保证金及诉讼费等
上海兴业防伪网络产业有限公司	10,500,000.00	往来款
重庆力达物资贸易公司	1,355,733.33	往来款
重庆新世界实业有限公司	1,000,000.00	借款

*注：详见附注十二、1。

d. 无持公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位的欠款。

(3) 坏账准备计提特别说明如下：

详见附注五、3(3)。

2、长期股权投资

(1) 分项列示如下：

项 目	期 末 数		年 初 数	
	投 资 金 额	减 值 准 备	投 资 金 额	减 值 准 备

对子公司投资	7,199,882.50	929,227.49	7,033,424.28	929,227.49
对联营企业投	0	0	0.00	0
其他股权投资	3,121,870.53	0	3,121,870.53	0
合 计	<u>10,321,753.03</u>	<u>929,227.49</u>	<u>10,155,294.81</u>	<u>929,227.49</u>

(2) 除长期股票投资外的其他长期股权投资明细列示如下：

被投资单位名称	投资起止日期	占被投资单位 注册资本比例	初始投资金额
重庆渝开发物资实业公司	1992.11—长期	100%	2,500,000.00
重庆渝开发物业管理有限公司	1999.11—长期	90%	4,500,000.00
重庆力达物资贸易公司	1995.8—长期	100%	929,227.49
重庆川路塑胶销售有限公 司	1996.10—长期	20%	169,215.08
重庆长江三峡路桥有限责 任公 司	1999.9—2025.9	15%	2,952,655.45
小计			<u>11,051,098.02</u>

(3) 长期股权投资减值准备列示如下：

被投资单位 名称	年初数	本期计提	因资产价 值回升转 回数	其他原 因转出 数	期末数	计提的原因
重庆力达物 资贸易公司	929,227.49				929,227.49	
合 计	<u>929,227.49</u>				<u>929,227.49</u>	

(4) 按权益法核算的长期股权投资列示如下：

被投资单位名称	初始投资额	被投资单位 权益增减额	分得的现金 红利额	累计增减额
---------	-------	----------------	--------------	-------

重庆渝开发物资实业公司	2,500,000.00	-1,567,884.97	0	-1,567,884.97
重庆渝开发物业管理有限公司	4,500,000.00	1,901,693.84	1,063,153.86	838,539.98
合 计	<u>7,000,000.00</u>	<u>333,808.87</u>	<u>1,063,153.86</u>	<u>-729,344.99</u>

3、主营业务收入与主营业务成本

主营业务性质	本 期 数		上 年 同 期 数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
商品房销售	24,584,178.00	17,179,286.26	37,370,979.10	33,289,409.32
代理土地整治及其他	0	0	7,921,607.92	727,917.00
房屋租赁	242,063.00	5,044.00	0	0
其他	106,800.00		2,120,701.70	2,940.00
合 计	<u>24,933,041.00</u>	<u>17,184,330.26</u>	<u>47,413,288.72</u>	<u>34,020,266.32</u>

4、投资收益

项 目	本 期 数	上年同期
期末调整的被投资公司购买日后净利润	166,458.22	383,977.55
合 计	<u>166,458.22</u>	<u>383,977.55</u>

七、子公司与母公司会计政策不一致对合并会计报表的影响

报告期内无子公司与母公司会计政策不一致的情况。

八、关联方关系及其交易

1.存在控制关系的关联方及交易

(1) 存在控制关系的关联方 (金额单位:人民币万元)

关联方名称	注册地点	注册资 本	主营业务	与公 司 关 系	经济 性 质 或 类 型	法 定 代 表 人
-------	------	----------	------	-------------------	-----------------------------	-----------------------

重庆渝开发物资实业公司	重庆市渝中区曾家岩1-1号	250	批发及零售建筑材料、钢材等	子公司	股份制	杜肇嘉
重庆力达物资贸易公司	重庆市渝中区曾家岩1-1号	120	批发及零售金属材料、电器等	子公司	股份制	张洪斌
重庆渝开发物业管理有限公司	渝中区上曾家岩1-1号	500	物业管理、房屋中介、房屋租赁等	子公司	有限公司	刘永贤
重庆市城市建设投资公司	重庆市渝中区人民路123-1号蒲田大厦8楼	200,000	城市建设投资	母公司	国有经济	雷尊宇

(2) 存在控制关系的关联方注册资本及其变动(金额单位:人民币万元)

关联方名称	年初数	本期增加数	本期减少数	期末数
重庆渝开发物资实业公司	250			250
重庆力达物资贸易公司	120			120
重庆渝开发物业管理有限	500			500
重庆市城市建设投资公司	200,000			200,000

(3) 存在控制关系的关联方所持股份的变动(金额单位:人民币万元)

关联方名称	年初数		本期		期末数	
	金额	比例	增加	减少	金额	比例
重庆渝开发物资实业公司	250	100%			250	100%
重庆力达物资贸易公司	120	100%			120	100%
重庆渝开发物业管理有限公司	450	90%			450	90%
重庆市城市建设投资公司	6,146.71	52.29%			6,146.71	52.29%

(4) 存在控制关系的关联方交易

a、代理土地整治工程项目

2003年公司与重庆市城市建设投资公司签订《土地整治工程项目建设代理合同》，代理其实施土地整治项目自报建至移交各阶段的建设管理工作。代理项目合同价为：按审定的初设概算中的工程建安费为准实行包干结算，同时公司按合同总价的2%收取工程项目建设代理费。重庆市城市建设投资公司付款时将扣除5%的工程款作为工程质量保证金，在工

程竣工验收并缺陷责任期满后15日内一次性予以结清。

公司代理土地整治工程项目已完工，但结算手续尚未办理完毕。截止2005年6月30日，公司应收重庆市城市建设投资公司代理土地整治款余额为2,500,000.00元，系重庆市城市建设投资公司根据工程管理规定及与公司签定的《土地整治工程项目建设代理合同》的约定暂扣的工程质量保证金。

b、代理重庆投资大厦复建工程项目

公司与重庆市城市建设投资公司签订《“重庆投资大厦”复建工程项目建设代理合同》，代理其实施重庆投资大厦的装饰装修及设备安装工程工作。原协议确认的该项目总投资为7,946万元，根据重庆市城市建设投资公司文件渝城投发【2005】10号《重庆市城市建设投资公司关于重新确认投资大厦项目投资估算总额的批复》，将该项目投资总额增加至8853.579万元。代理项目的代理费执行标准为：依据渝财建（2003）71号文件《重庆市财政局、重庆市发展计划委员会关于政府公益性项目建设管理代理费总额控制数费率暂行规定的通知》的规定执行，即对总投资1,000万元以下部分，按2%收取代理费；总投资1,001—5,000万元部分，按2%收取代理费；总投资5,001—10,000万元部分，按1%收取代理费；总投资10,001—50,000万元部分，按0.8%收取代理费。

截止2005年6月30日，公司预收的重庆市城市建设投资公司该代理项目投资款余额为40,352,000.00元。

c、担保

2004年12月，公司向兴业银行重庆分行借款40,000,000.00元，借款期限为自2004年12月2日至2005年12月1日。重庆市城市建设投资公司与兴业银行重庆分行签订《保证合同》，为公司与兴业银行重庆分行的该笔债务（包括借款本金肆仟万元及利息、违约金、损害赔偿金等）提供连带责任保证。保证期间为主债务履行期届满之日起两年。

2004年12月，公司向中国建设银行重庆渝中支行借款80,000,000.00元，借款期限为自2004年12月14日至2006年12月13日。重庆市城市建设投资公司与中国建设银行重庆渝中支行签订《保证合同》，为公司与中国建设银行重庆渝中支行签订的上述《人民币资金借款合同》所形成的债务（包括借款本金捌仟万元及利息、违约金、赔偿金等）提供连带责任保证。保证期间为自2004年12月14日至债务履行期限届满之日后两年止。

因重庆市城市建设投资公司为公司与兴业银行重庆分行签订《短期借款合同》所形

成的债务（包括借款本金肆仟万元及利息、违约金、损害赔偿金等）提供连带责任保证，2005年1月18日，公司与重庆市城市建设投资公司签订《反担保协议书》和《价值确认书》，约定公司以自有财产为重庆市城市建设投资公司的担保行为提供反担保。用于反担保的自有财产包括公司拥有所有权的房屋类资产（账面原值502.41万元）、公司拥有产权住户拥有使用权的拆迁还建房资产（此部分资产按公司拥有比例计算价值），合计担保价值为4,070万元。

(5) 存在控制关系的关联方应收应付款项余额（金额单位：人民币元）

项 目	期 末 余 额		占全部应收(付)款项余额的比例(%)	
	本 期 末	上 年 末	本 期 末	上 年 末
应收票据				
重庆市城市建设投资公司	0	10,000,000.00	0	100.00
应收账款				
重庆市城市建设投资公司	2,500,000.00	8,080,000.00	35.39	51.68
其他应收款				
重庆力达物资贸易公司	1,355,733.33	1,353,733.33	3.15	2.40
预收账款				
重庆市城市建设投资公司	40,352,000.00	1,245,293.64	50.30	53.89

2. 不存在控制关系的关联方及交易

(1) 不存在控制关系的关联方

关 联 方 名 称	与 公 司 关 系
重庆市诚投房地产开发有限公司	同一母公司

(2) 不存在控制关系的关联方应收应付款项余额（金额单位：人民币元）

报告期末不存在控制关系的关联方应收应付款项无余额。

九、或有事项

为其他单位或个人提供债务担保：

1、渝中大厦第十六层、第十七层被三联公司用于抵押借款

1990年公司与重庆三联房屋建设开发公司（以下简称三联公司）签订《商品房联合开发合同》，联合开发渝中大厦。根据公司与三联公司约定，对项目实现的税前利润或亏损均按3：7进行分配。

1996年公司就收回渝中大厦投资与三联公司签订了协议：三联公司同意将渝中大厦第十六层、十七层（总面积为1,586平方米）作价718.77万元分给公司，以冲抵公司在该项目中的投资；为了简化售房手续，公司与三联公司同时在协议中约定暂不办理过户，待房屋出售时直接交与三联公司向第三方办理产权；以上分房仅作为双方对渝中大厦合作投资的中间结算，双方原订协议仍然有效，责权利无任何变更。

三联公司已将应属公司房产的第十六层、第十七层用于抵押借款。其中第十六层抵押借款的金额为50万美元，第十七层抵押借款的金额为200万元人民币。截止2005年6月30日，上述抵押仍未解除。

2、为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保：

公司分别与交通银行重庆分行人民路支行、中国建设银行重庆渝中支行签订个人住房贷款合作协议，协议约定：交通银行重庆分行人民路支行、中国建设银行重庆渝中支行分别向购买公司商品房的购房者发放个人住房按揭贷款，公司对上述按揭贷款承担连带保证责任及回购房屋责任。由于将以各购房人的房屋所有权证、土地使用权证交银行作抵押（目前该两证的过户手续正在办理过程中），故公司担保风险较小。

除上述事项外，截止2005年6月30日，公司没有其他需要披露的重大或有事项。

十、承诺事项

截止2005年6月30日，公司没有需要披露的重大承诺事项。

十一、资产负债表日后事项中的非调整事项

截止2005年7月27日本公司没有其他需要披露的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

十二、其他重要事项

1、起诉德恒证券有限责任公司重庆中山三路营业部挪用保证金（以下简称德恒证券公司）事项

因公司在德恒证券公司存入的保证金4,000万元被德恒证券公司挪用，公司于2004年5月起诉该公司及其实际控制人德隆国际战略投资有限公司(以下简称德隆公司)，请求重庆市高级人民法院（以下简称重庆高院）判令被告德恒证券公司偿还公司保证金人民币4,000万元及利息，并承担诉讼费用等。经重庆高院公开开庭审理，于2004年7月28日以【2004】渝高法民初字第37号《民事判决书》判决如下：

（1）德恒证券公司于判决生效之日起十日内偿还公司保证金3,928万元及利息（挪用资金以人民银行同期贷款利率为标准计算，未挪用资金以人民银行同期存款利率为标准计算），并承担给公司造成的经济损失24,564元。

（2）德隆公司对德恒证券公司的上述付款义务承担连带责任。

（3）案件受理费及诉讼保全费合计410,530.00元，由德恒证券公司和德隆公司共同承担。

根据重庆高院【2004】渝高法民初字第37、52、53、54号协助执行通知书，重庆高院对本公司、重庆市南岸区农村信用社合作社、招商银行上清寺支行分别与德恒证券公司的诉讼案件作出的相应民事裁定书已经发生法律效力，请德恒证券公司协助执行其资金账户下的1,978,000张国债。

2004年11月，中国人民银行、财政部、中国银行业监督管理委员会、中国证券监督管理委员会联合制定并发布了《个人债权及客户证券交易结算资金收购意见》，明确指出将对客户证券交易结算资金的合法本息全额收购，收购程序为客户证券交易结算资金经托管组或清算组甄别确认后提出收购申请，经监管部门批准后，在实行第三方托管的同时支付收购款。

2004年12月，德恒证券公司托管经营组发布公告，称其于2004年9月对德恒证券公司实行托管经营，对在德恒证券公司开户进行股票交易的投资者的客户交易结算资金进行全

额弥补。

后被告德恒证券公司和德隆公司不服重庆高院【2004】渝高法民初字第37号《民事判决书》的判决，向中华人民共和国最高人民法院（以下简称最高法院）提起了上诉，2005年2月，最高法院以【2004】民二终字第188号《民事裁定书》判定该案中止诉讼。

本公司存入德恒证券公司的保证金3,928万元，尚待德恒证券公司托管经营组确认，并经监管部门批准后，收取该收购款。

2、公司法人股股权质押事项

（1）重庆市城市建设投资公司将其持有的公司30,733,500股法人股（占公司总股本的26.15%）质押给中国建设银行重庆市分行营业部，质押期从2004年10月12日开始。

（2）中国银河证券有限责任公司所持公司3,120,000股法人股（占公司总股本的2.65%）被司法冻结。

（3）西安怡和地产发展集团有限公司将其持有的公司1,200,000股法人股（占公司总股本的1.02%）质押给西安市商业银行钟楼支行，质押期从2002年8月1日开始。

（4）富国投资有限公司将其持有的公司5,496,960股法人股（占公司总股本的4.68%）质押给深圳市农村信用合作社联合社，质押期为2001年8月31日至2006年8月29日。

（5）中国宝安集团股份有限公司将其持有的公司1,649,088股法人股（占公司总股本的1.40%）质押给富国投资有限公司，质押期为2000年6月28日至2006年6月28日。

重庆渝开发股份有限公司

公司法定代表人： 粟志光

主管会计工作的公司负责人： 罗宇星

公司会计机构负责人： 陈勇

二 五年七月二十七日